Onderwerp : Bestemmingsplan Noorderhaven Veld 21B
Programma :03. Duurzame leefomgeving
Forum : Oordeelsvormend
Portefeuillehouder(s) : L. Werger
Inlichtingen bij : Marieke van Essen
7018
m.vanessen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Kaderstellend
Beleidsvrijheid : Beperkt
Programmabegrotingswijziging : Nee

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. de "Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven Veld 21B" d.d. 19 mei 2021" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Noorderhaven, veld 21B" (NL.IMRO.0301.bp0220NHVeld21B-vs01), gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding, met als onderbouwing de Zienswijzennota, en de overige onderzoeken en bijlagen en deze ter inzage te leggen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding/aanleiding

Een deel van voormalig bedrijventerrein de Mars ten noorden van het station Zutphen wordt geherstructureerd naar een woon-werkgebied (plangebied "Noorderhaven"). Voor het volledige plangebied is op 22 april 2013 het bestemmingsplan "Noorderhaven" vastgesteld en is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

In samenwerking met Heijmans wordt veld 21B Noorderhaven ontwikkeld. Dit veld is gelegen tussen de Coenensparkstraat en de IJssel en ligt ten zuiden van het voormalige pand van Liander. Op deze locatie worden 77 grondgebonden woningen gerealiseerd. Binnen het bestemmingsplan Noorderhaven is woningbouw mogelijk op basis van een bevoegdheid de huidige bestemming Groen te wijzigen naar de bestemming "Wonen-uit te werken". Dit betekent dat eerst een wijzigingsplan met een bestemming "Wonen - uit te werken" moet worden vastgesteld waarna de woonbestemming kan worden uitgewerkt in een vast te stellen uitwerkingsplan. Daarnaast is een klein deel aan de noordzijde van het plangebied in het bestemmingsplan De Mars midden en noord (veegplan) gelegen met de bestemming Bedrijventerrein. Voor de realisatie van het plan is een herziening van deze bestemming nodig. De voorliggende bestemmingsplanherziening "Noorderhaven, veld 21B" maakt de realisatie van de 77 grondgebonden woningen in dit veld mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven, Veld 21B" heeft vanaf 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend (bijlage 1).

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Noorderhaven, veld 21B" beoogt de nieuwbouw van 77 grondgebonden woningen in veld 21B planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven Veld 21B" d.d. 19 mei 2021" zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien (bijlage 2). Onderwerpen die voornamelijk naar voren zijn gebracht zijn: parkeren, ontsluiting (woningen en Houthaven) en de waterparagraaf. Naar aanleiding van de zienswijzen over parkeren en de ontsluiting is bij de paragraaf 3.3.11 de toelichting verduidelijkt. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is paragraaf 3.3.8 Water van de toelichting aangevuld. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de zienswijzennota die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

2.1 Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling van Noorderhaven is beschreven in de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020, het masterplan De Mars en de Binnenstadsvisie 2030. De verdere ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan de verbetering van het leefklimaat.

2.2 De gewenste ontwikkeling kan met een (herziening van het) bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Een groot deel van Veld 21B heeft in het bestemmingsplan Noorderhaven de bestemming Groen met een gebiedsaanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 1". Een klein deel aan de noordzijde van het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'De Mars midden en noord (veegplan)' de bestemming Bedrijventerrein. Op basis van de gebiedsaanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 1" mag de bestemming van deze gronden worden gewijzigd naar de bestemming "Wonen - Uit te werken", waarbij geldt dat maximaal 100 woningen mogen worden gebouwd. De bestemming "Wonen - uit te werken" geeft geen rechtstreekse bouwtitel (in de regels zit een bouwverbod). Dit moet eerst worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Daarnaast is voor de realisatie van het plan een herziening van het gedeelte met de bestemming Bedrijventerrein nodig. Dit alles kan mogelijk worden gemaakt met Ã©Ã©n procedure van een bestemmingsplanherziening.

2.3 De ontwikkeling van de veld 21B past binnen de afspraken gemaakt in de Woonagenda Clean Tech Regio 2018.

De ontwikkeling van veld 21B Noorderhaven staat op onze vastgestelde planningslijst 2020 voor woningbouw zoals die bekend is bij de provincie Gelderland en is ook onderdeel van onze gemeentelijke MPG 2020. Het plan past hiermee in de gemaakte afspraken in de Woonagenda Clean Tech Regio 2018 en ondertussen ook onder het addendum Evaluatie en herijking Regionale woonagenda inclusief de nieuwe bandbreedte woningbouw.

2.4 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

De toelichting van het bestemmingsplan is onder paragraaf 3.3.3 Bodem en 3.3.9 Archeologie en cultuurhistorie aangevuld. Voor een klein gedeelte van het terrein moet nog onderzoek worden uitgevoerd omdat het terrein in gebruik is (geweest) en niet beschikbaar was voor onderzoek. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is op de verbeelding en in de regels bij de verwachtingswaarden een passende dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen geldt als voorwaarde dat voorafgaand aan de werkzaamheden een bodemonderzoek moet zijn uitgevoerd en goedgekeurd. Voor het aspect externe veiligheid zijn naar aanleiding van opmerkingen van de ODA de quickscan, de Carolaberekening (hoogte groepsrisico buisleidingen) en de verantwoording van het groepsrisico geactualiseerd en verwerkt in de (bijlagen bij) toelichting. De Woonagenda Cleantech regio 2018 is inmiddels aangevuld, dit is verwerkt in de paragrafen 3.2.3 en 3.2.4 van de toelichting. Op de digitale verbeelding is aan het "los" liggende noordelijke deel van het plangebied in het horizontale gedeelte de hoofdbestemming Verkeer - Verblijfsgebied toegevoegd, deze was per abuis niet opgenomen.

2.5 Voor de woningen gelegen langs de Coenensparkstraat is een hogere grenswaarde geluid verleend.

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een ruimtelijke procedure. Uit het onderzoek is gebleken dat voor de woningen gelegen langs de Coenensparkstraat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De woningen hebben een geluidsbelasting van ten hoogste 56 dB. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde (van 48 dB) voor wegverkeerslawaai, maar onder de maximale waarde (van 63dB). Daarom is voor deze woningen een hogere grenswaarde vastgesteld (bijlage 3).

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Begin 2011 heeft de gemeente, in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Noorderhaven', een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Na 2011 zijn op verschillende momenten aanvullende afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in afsprakenbrieven en in de

Allonge op de samenwerkingsovereenkomst Noorderhaven uit 2019. Deze overeenkomst inclusief aanvullingen mag beschouwd worden als exploitatieovereenkomst, in die zin, dat hierin afspraken gemaakt zijn over de grondexploitatie in algemene zin en kostenverhaal specifiek. Gelet hierop kan worden vastgesteld dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden anderszins is verzekerd. Hierdoor hoeft geen (apart) exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad heeft in 2011 de grondexploitatie Noorderhaven voor het eerst vastgesteld (geopend). Het initiatief is onderdeel van het grondexploitatiegebied Noorderhaven.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Contact, in het Digitale Gemeenteblad, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend gedurende zes weken beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

FinanciÃ«n

De kosten voor de realisatie van de woningen in veld 21B zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Zienswijzen
2. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven Veld 21B", d.d. 19 mei 2021
3. Besluit hogere grenswaarde geluid Noorderhaven Veld 21B, d.d. 25 mei 2021
4. Bestemmingsplan Noorderhaven, Veld 21B

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2021-0067

gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

Besluit :

1. de "Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Noorderhaven Veld 21B" d.d. 19 mei 2021" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Noorderhaven, veld 21B" (NL.IMRO.0301.bp0220NHVeld21B-vs01), gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding, met als onderbouwing de Zienswijzennota, en de overige onderzoeken en bijlagen en deze ter inzage te leggen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Behandeld in

28-06-2021 Technisch Blok
12-07-2021 Raad